

AVVISO DI VENDITA

Professionista Delegato: avv. Maria Giovanna Umer, con studio in Trieste, Via Giustiniano 9, tel. 040/370808, email mariagiovannaumer@studiocecovini.com.

Si rende noto che il giorno **22.09.2025 alle ore 12.00** avanti al professionista delegato, presso il cui studio saranno eseguite tutte le attività di cui agli artt. 571 e seguenti c.p.c., avrà luogo la vendita senza incanto con le modalità della vendita telematica sincrona mista per il tramite del gestore Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. dell'immobile pignorato di seguito descritto:

Lotto unico: Alloggio di 56 mq cat., sito al quinto piano (senza ascensore) del civico n. 40 di via Marconi in Trieste, composto da ingresso- cucina, stanza e bagno wc esterno all'alloggio, con accesso dal pianerottolo condominiale.

Risultanze tavolari: P.T. 47525 del C.C. di Trieste, Corpo Tavolare 1°, Unità indipendente condominiale costituita da alloggio sito al quinto piano della casa civ. n. 40 di via Marconi, costruita sulla pcn 1062, in P.T. 47514 di Trieste, marcato "10", orlati in azzurro nel piano in atti sub. G.N. 409/1981 con le congiunte le 48/1000 p.i. del c.t. 1° della P.T. 47514 di Trieste.

Risultanze catastali presso l'Ufficio del territorio di Trieste:

- 1) Immobile di Catasto fabbricati: n.1** - dati identificativi: Comune di Trieste, Sezione V, Foglio 12, Particella 1062, sub. 10, via G. Marconi n. 40, piano 5, Zona Censuaria 1^, Categoria A/4, Classe 4^, Consistenza vani 2,5, Sup. Cat. mq. 56, Rendita: euro 284,05.

Il bene viene posto in vendita al **prezzo base di euro 38.000,00** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritto nella perizia dd. 05.03.2025 redatta dal geom. Diego Coslovi e pubblicata sui siti www.astalegale.net, e relativa app in versione iOS ed Android www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione iOS ed Android, sul "Newspaper Aste del Tribunale di Trieste" versione digitale della società Astalegale.net S.p.A. e apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed.

nazionale in versione digitale e sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia sul sito internet: <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> a cui si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. saranno ritenute valide offerte anche inferiori, purché pari ad almeno il 75% del prezzo base sopra indicato (**quindi pari almeno a euro 28.500,00**), salva in quest'ultimo caso la facoltà di non dar corso alla vendita in forza di quanto previsto dall'art. 572 c.p.c.

*** **

1) CONCORDANZA TAVOLARE-CATASTALE: sì;

2) SITUAZIONE URBANISTICA:

2.1 LICENZA DI COSTRUIRE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ/ABILITÀ: presso l'Ufficio Tavolare del Comune di Trieste risulta che l'edificio è stato costruito in forza del permesso di fabbrica e abitabilità rilasciati dal Magistrato civico prot. 31614/1908 F3/10-1/1908 dd. 4/9/1908.

2.2 VINCOLI – CONDONI – PROVVEDIMENTI SANZIONATORI: L'immobile non risulta vincolato ex L. 1089/1939 – non sono state presentate richieste di condono edilizio – non risultano provvedimenti sanzionatori emessi dal Comune ex L. 45/1985;

3) CONFORMITA' EDILIZIA: non vi sono illeciti urbanistici;

4) CERTIFICAZIONE ENERGETICA: Manca l'attestazione di prestazione energetica il cui costo è pari ad € 550,00.

5) IMPIANTI: l'immobile presenta il collegamento alla rete dell'acqua, gas metano elettrica e fognaria; impianto elettrico è completo dei requisiti minimi di sicurezza; non vi è alcun sistema di riscaldamento; i predetti impianti risultano privi delle dichiarazioni di conformità;

6) SPESE CODOMINIALI: - le spese fisse della gestione ordinaria condominiale ammontano a circa euro 536,54 l'anno; con delibera 4/3/2024 è stata approvato la spesa di euro 1.000,00 per l'esecuzione di lavori sul portone di ingresso, da ripartire pro quota; risultano insoluti gli oneri relativi all'annualità 2023 (euro 620,54) e all'annualità 2024 (euro 536,54);

7) STATO DI POSSESSO: contrariamente a quanto indicato nell'elaborato peritale, l'immobile risulta occupato dal fratello del proprietario in forza di un comodato d'uso gratuito, titolo non opponibile alla procedura; l'immobile risulta inoltre ammobiliato; la liberazione dell'immobile di persone e dei beni mobili non oggetto di esecuzione, sarà pertanto attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario, nell'interesse e senza spese a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali né dall'esaminare la relazione redatta dal Perito nominato ed i relativi allegati, essendo i dati ivi contenuti, solo parzialmente sintetizzati in questo avviso.

*** **

La vendita è a corpo e non a misura e eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è altresì soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del Delegato per l'attività trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 2 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

*** **

Le offerte di acquisto devono essere presentate entro e non oltre le **ore 12:00 del 19 settembre 2025**

su supporto analogico (in forma cartacea) mediante deposito presso lo studio del professionista delegato entro le o, in alternativa, con modalità telematica.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo innanzi al professionista delegato. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al portale del gestore indicato; almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale con indicazioni delle credenziali per l'accesso in modo da poter permettere all'offerente telematico di partecipare seguendo le indicazioni ivi riportate. E' ammessa la partecipazione alla gara anche per mezzo di un mandatario, purché munito di procura speciale autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale.

In caso di offerta di acquisto su supporto analogico essa deve essere presentata in carta resa legale con applicazione di una marca da bollo di € 16,00, debitamente sottoscritta (firmata) dall'offerente, con l'indicazione della procedura, del bene, del prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base di vendita) e dei termini di pagamento e di quant'altro in seguito specificatamente indicato, tassativamente in busta chiusa. Nella busta va inserito anche un assegno circolare non trasferibile intestato "ESECUZIONE R.G.E. N. 76/2024" o in alternativa, la ricevuta del bonifico bancario eseguita sul conto corrente IBAN IT 50 G 05034 02200 0000 0000 7515 intestato a "ESECUZIONE R.G.E. N. 76/2024", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; in caso di bonifico inoltre la cauzione si riterrà validamente versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato e visibile sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della gara. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato determina la nullità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara. Nell'offerta, l'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) deve indicare le proprie generalità, allegando fotocopia del documento d'identità, il proprio codice fiscale, la residenza o il domicilio eletto nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (con l'avvertimento che in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale), un recapito telefonico; nella ricorrenza dei presupposti di legge deve altresì indicare se intende avvalersi dell'agevolazione fiscale prima caso e/o della tassazione del trasferimento degli immobili sulla base del loro valore catastale.

Se l'offerente è coniugato o unito civilmente dovrà essere dichiarato e comprovato anche il regime patrimoniale vigente tra coniugi o tra i conviventi legali in unione civile e se l'acquisto viene effettuato in regime di comunione legale tra i coniugi e tra conviventi uniti civilmente, nell'offerta dovranno essere indicati anche cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e domicilio del coniuge che diverrà cointestatario del bene; nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione, è necessario che il coniuge o il convivente non partecipante all'atto, per tramite del partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (recante espressa esclusione dalla comunione) mediante scrittura privata con firma del coniuge/convivente autenticata dal notaio, successivamente e in caso di aggiudicazione. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal Tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore, dal curatore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (ad es. Società), dovrà essere allegata una visura aggiornata (non oltre 30 giorni dal deposito) del Registro delle Imprese, ovvero atto statutario o altra documentazione (in caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese) da cui risultino l'effettiva vigenza dell'ente, i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina per estratto autentico notarile che attribuiscono al rappresentante o procuratore il potere di agire in nome dell'ente ai fini della partecipazione alla vendita.

E' consentita, ma solo da parte di avvocati, la presentazione di offerte per persona da nominare.

In ogni caso, l'offerente deve dichiarare di aver preso visione della perizia di stima e di tutti gli allegati, nonché delle eventuali perizie integrative (e pertanto delle caratteristiche e dello stato dei cespiti oggetto della procedura, con conseguente dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica) e del presente avviso integrale di vendita.

Sul lato esterno della busta devono essere indicate esclusivamente le generalità del professionista delegato, il numero della procedura, la data della vendita: verrà quindi indicato a cura del professionista delegato che riceve la busta le generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente.

In caso invece di offerta telematica essa deve essere presentata accedendo e registrandosi al portale del gestore delle vendite telematiche indicato nel presente avviso di vendita, ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo *web* per la presentazione dell'offerta tramite il relativo *link*. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, in seguito specificatamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel portale entro il termine di presentazione dell'offerta indicato nel presente avviso.

L'offerta deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto (non inferiore al 75 % del prezzo base di vendita) e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

Essa deve, infine, essere inviata unitamente ai documenti allegati (gli allegati sono i medesimi come sopra indicati per l'offerta cartacea) all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. Quando

L'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

La cauzione si riterrà validamente versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato e visibile sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della gara, determinandosi altrimenti la nullità dell'offerta e la conseguente esclusione dalla gara.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale con l'indicazione delle credenziali per l'accesso.

L'offerente telematico deve altresì procedere al pagamento del bollo (pari a euro 16,00) in modalità telematica seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non è ammessa la formulazione di offerte per conto di terzi, se non da procuratore legale che agisca in forza di mandato (art 571 c.p.c.).

*** **

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito dall'avviso di vendita, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita, o se l'offerente presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita, in misura inferiore la 10% del prezzo offerto.

L'offerta d'acquisto è per legge irrevocabile; in caso di mancata partecipazione o adesione alla gara, l'offerta resta comunque valida. In caso di pluralità di offerte valide, si procederà seduta stante alla gara tra offerenti con le modalità della vendita sincrona mista, partendo dall'offerta più alta, con rilanci non inferiori a euro 1.000,00.

Dopo il termine della gara, agli offerenti che non si saranno resi aggiudicatari verrà restituita la cauzione depositata mediante restituzione dell'assegno circolare inserito nella busta contenente l'offerta di acquisto, oppure mediante bonifico bancario al netto della commissione bancaria.

In caso di aggiudicazione, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41, comma 5, d.lgs. 385/1993, ed alle condizioni ivi previste, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni 90 dall'aggiudicazione, dovrà versare saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) direttamente al Creditore Fondiario (art. 41, comma 4, d.lgs. 385/1993), nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo con le modalità versamento, fatta pervenire al delegato entro 15 giorni dall'aggiudicazione, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato. Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà altresì versare sul conto della procedura gli oneri tributari e la parte di compenso ex art. 2, comma 7, D.M. n. 277/15 a carico dell'aggiudicatario, nella misura in cui saranno comunicati tempestivamente dal professionista delegato, con l'avvertimento che l'importo corrisposto con il saldo prezzo di aggiudicazione verrà imputato principalmente a copertura delle imposte di trasferimento e del compenso dovuto al professionista e quindi, per la restante parte, al saldo del prezzo di aggiudicazione.

Dovranno inoltre essere corrisposte, entro lo stesso termine e previa comunicazione del loro ammontare, gli oneri tributari le spese vive connesse all'intavolazione ed all'accatastamento del diritto di proprietà, nonché il compenso dovuto al professionista delegato per tali attività, comunicando che le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e quindi al pagamento del saldo del prezzo.

Si rende noto che, ai sensi dell'art. 585,4° co.c.p.c., nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale per dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 231/2007 (c.d. dichiarazione antiriciclaggio) e che il decreto di trasferimento potrà essere emesso dal Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art.586 c.p.c., solo previa verifica dell'assolvimento di tale obbligo, oltre che dell'avvenuto versamento del prezzo.

Si rende note che ove nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione – o in quello minore indicato nell'offerta - non si provveda al pagamento del saldo prezzo e delle imposte sul trasferimento o non venga trasmessa la dichiarazione ex art.585,4° co.c.p.c. l'aggiudicatario verrà considerato inadempiente e, pertanto, sopravvenuta la decadenza, perderà tutte le somme versate a titolo di cauzione e l'aggiudicazione verrà revocata.

Si rende noto che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi a terzi per mediazioni e che il Tribunale non ha conferito alcun mandato a intermediari o ad agenti immobiliari per la pubblicità giudiziaria.

Il presente avviso di vendita è inserito sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché pubblicato sui siti www.astalegale.net, e relativa app in versione iOS ed Android www.astegiudiziarie.it e relativa app in versione iOS ed Android, sul "Newspaper Aste del Tribunale di Trieste" versione digitale della società Astalegale.net S.p.A. e apposite pagine delle piattaforme social Facebook ed Instagram, sul periodico "Aste Giudiziarie" Ed. nazionale in versione digitale e sui portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it.

VISITE PRESSO L'IMMOBILE

Per quanto concerne le modalità di prenotazione delle visite, gli interessati a visitare l'immobile oggetto della presente procedura dovranno farne richiesta anche per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a norma dell'art. 560 c.p.c.

Le visite saranno effettuate dal 28.07.2025 all'8.08.2025 e dal 3.09.2025 al 17.09.2025, nelle giornate di lunedì e mercoledì dalle ore 9:00 alle ore 10:00, previa prenotazione di visita mediante richiesta per il tramite del "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) a norma dell'art. 560 c.p.c.

Il custode giudiziario potrà evadere soltanto le richieste di visita che gli perverranno per il tramite del PVP.

Si precisa che per l'acquisto di immobili in pubblica gara non sono dovuti compensi per mediazioni di alcun genere a terzi e che il Tribunale non ha conferito alcun incarico a intermediari o agenzie immobiliari

per la pubblicità giudiziaria; trattandosi di vendita pubblica, gli interessati non hanno alcuna necessità di avvalersi di attività di intermediazione posta in essere da parte di agenzie immobiliari private, che quindi nulla potranno prendere ad alcun titolo dalla presente procedura né dal sottoscritto Professionista Delegato.

Il presente avviso di vendita in forma integrale è pubblicato, unitamente alla perizia, nel "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, e sul "Newspaper Aste" versione digitale edito da Astalegale.net s.p.a. (<http://astalegale.net/Pages/Newspaper>) e per estratto nell'apposito inserto dell'edizione domenicale del quotidiano "Il piccolo". Per maggiori informazioni, si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario avv. Maria Giovanna Umer ai seguenti recapiti: tel. 040/370808, email mariagiovannaumer@studiocecovini.com.

Trieste, 7.07.2025

Il Professionista delegato

Avv. Maria Giovanna Umer